

Silène  
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°009432

Le 11 décembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

044-542120380-20251211-000343200-02

Délibération n°  9	VENTE DU PATRIMOINE EXISTANT - POLITIQUE TARIFAIRE - 4EME TRIMESTRE 2025
--------------------------	--

L'An deux mille vingt cinq, le onze décembre, à 15 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Xavier PERRIN, Mme Céline GIRARD, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT, Mme Ghislaine HERVOCHE.

**POUVOIRS :**

M. Claude AUFORT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Céline GIRARD, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, Mme Chrystelle SORIN donne pouvoir à Mme Annie ROBERT, M. Pierre LE COCQ donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,  
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,  
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,  
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux  
Monsieur Olivier PORTEAU, Adjoint au chef de service - chef du bureau logement social et renouvellement urbain - Service logement et rénovation urbaine  
Monsieur Laurent DAUDIN, Secrétaire du CSE

Le Conseil d'Administration a défini, au cours de sa séance du 10 octobre 2019, son plan de vente de patrimoine de 2020 à 2023. Le 17 octobre 2023, le Conseil d'administration de Silène a validé un deuxième plan de vente dans le but de maintenir un stock régulier de logements et d'atteindre les objectifs annuels de ventes.

Conformément au nouveau cadre juridique de la vente HLM découlant de la loi ELAN (Art. L.443.1 (IV) - L443.12 CCH), donnant la libre fixation des prix de vente de logements par l'organisme HLM vendeur, le Pôle Vente et Commerces de Silène a réalisé une nouvelle estimation des prix de vente sur la base du marché immobilier de Saint-Nazaire, référence : valeur 4ème trimestre 2025.

*Les prix estimés tiennent compte de ceux pratiqués pour la vente de biens similaires dans les quartiers concernés.*

L'échelle de prix ainsi établie varie en fonction de l'attractivité des logements, appréciée logement par logement par le Pôle Vente et Commerces.

Afin de faciliter l'accession par le locataire-occupant, une remise de 20 % sera effectué sur le prix estimé du logement occupé.

- 1 – Prix de vente d'un logement vacant = ***prix de vente estimé ;***
- 2 - Prix de vente d'un logement occupé = ***moins 20 % du prix estimé.***

Il est précisé que cette échelle de prix constitue une base et fait référence à un prix moyen au m<sup>2</sup> pratiqué à Saint-Nazaire ; chaque bien (logement, garage ...) pourra faire l'objet d'une réévaluation par le Pôle Vente et Commerces au moment de la mise en vente, en fonction de l'état du bien, de sa situation dans le groupe, de son orientation.

**Le prix de vente d'un logement vacant ne pourra pas être inférieur aux prix de vente fixés pour ledit bien en logement occupé.**

Les tableaux ci-dessous présentent une réévaluation des prix de vente des résidences actuellement en commercialisation, ainsi que des nouvelles résidences dont la mise en copropriété sera effective au 4ème 2025 et au cours de l'année 2026.

**Valeur Marché Immobilier / 4eme TRIMESTRE 2025**

N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
<b>LOGEMENTS INDIVIDUELS</b>						
0002 - GD MARAIS Individuel	Saint Nazaire	T4	82,76	1 950,00 €	161 382,00 €	129 105,60 €
		T3	68,10	2 100,00 €	143 010,00 €	114 408,00 €
23 Maisons individuelles		T3	80,39	1 900,00 €	152 741,00 €	122 192,80 €
0021 - JULES GUESDE	Saint Nazaire	T5	103,00	2 100,00 €	216 300,00 €	173 040,00 €
1 Maison individuelle		T5	110,60	1 750,00 €	193 550,00 €	154 840,00 €
0051 - VOLTAIRE		T4	91,55	1 800,00 €	164 790,00 €	131 832,00 €
22 Maisons individuelles	Saint Nazaire	T4	98,10	1 750,00 €	171 675,00 €	137 340,00 €
0056 - ILE DE RETON		T4	85,00	1 800,00 €	153 000,00 €	122 400,00 €
10 Maisons individuelles		T3	71,60	1 850,00 €	132 460,00 €	105 968,00 €
0062 - ST EXUPERY Individuel	Saint Nazaire	T2	59,00	1 550,00 €	91 450,00 €	73 160,00 €
		T3	71,00	1 500,00 €	106 500,00 €	85 200,00 €
10 Maisons individuelles		T4	91,10	1 450,00 €	132 095,00 €	105 676,00 €
0066 - LA BALLUAIS	Donges	T4	87,00	1 500,00 €	130 500,00 €	104 400,00 €
1 Maison individuelle		T4	79,92	2 400,00 €	191 808,00 €	153 446,40 €
0072 - L'IMMACULEE		T5	93,78	2 250,00 €	211 005,00 €	168 804,00 €
9 Maisons individuelles	Saint Nazaire	T4	97,25	1 850,00 €	179 912,50 €	143 930,00 €
0109 - CLAUDE PERRAULT - OREE DU VAL		T5	105,72	1 750,00 €	185 010,00 €	148 008,00 €
9 Maisons individuelles dont 4 en copro		T5	114,00	1 700,00 €	193 800,00 €	155 040,00 €
0110 - 6 RUE L. LUMIERE	Saint Nazaire	T5	114,00	1 700,00 €	193 800,00 €	155 040,00 €
1 Maison individuelle		T5	114,00	1 700,00 €	193 800,00 €	155 040,00 €
0123 - 23 RUE C. FREINET		T4	93,00	1 800,00 €	167 400,00 €	133 920,00 €
1 Maison individuelle	Saint Nazaire	T5	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
0128 - 25 RUE A. THOMAS		T5	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
1 Maison individuelle		T5	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
0132 - 14 RUE J. VALLES	Saint Nazaire	T3	67,00	1 500,00 €	100 500,00 €	80 400,00 €
1 Maison individuelle		T3	67,00	1 500,00 €	100 500,00 €	80 400,00 €
0133 - 6 RUE A. DUMAS		T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
1 Maison individuelle	Saint Nazaire	T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
0114 - 46 RUE DE LA MATTE		T4	131,00	1 800,00 €	235 800,00 €	188 640,00 €
1 Maison individuelle		T4	131,00	1 800,00 €	235 800,00 €	188 640,00 €

**LOGEMENTS COLLECTIFS**

**Valeur Marché Immobilier / 4eme TRIMESTRE 2025**

N° & Nom du programme Total logements et garages mis en vente	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0002 - GD MARAIS	Saint Nazaire	T3	61,34	1 850,00 €	113 479,00 €	90 783,20 €
48 Logements collectifs						
16 Garages						
				Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €		
0003 - GAMBETTA	Saint Nazaire	T4	76,94	1 850,00 €	142 339,00 €	113 871,20 €
26 Logements collectifs		T3	66,78	1 900,00 €	126 882,00 €	101 505,60 €
12 stationnements extérieurs						
2 Garages						
				Prix de vente minimum places extérieures: 2 000,00 €		
				Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €		
0016 - LE BUILDING	Saint Nazaire	T2	73,00	2 300,00 €	167 900,00 €	134 320,00 €
		T3	71,00	2 200,00 €	156 200,00 €	124 960,00 €
		T4	96,00	1 900,00 €	182 400,00 €	145 920,00 €
8 Logements collectifs		T5	123,00	1 900,00 €	233 700,00 €	186 960,00 €
5 Garages						
				Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €		
0027 - COUBERTIN	Saint Nazaire	T3	68,92	2 100,00 €	144 732,00 €	115 785,60 €
3,5 Thénard		T4	82,08	1 950,00 €	160 056,00 €	128 044,80 €
16 Logements collectifs						
6 Garages						
				Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €		
0030 - ILN PROVENCE	Saint Nazaire	T3	65,40	1 700,00 €	111 180,00 €	88 944,00 €
16 Logements collectifs		T4	78,20	1 700,00 €	132 940,00 €	106 352,00 €
8 Garages						
				Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €		
0036 - KERLEDE	Saint Nazaire	T1	33,49	2 250,00 €	75 352,50 €	60 282,00 €
1 Plongeurs		T2	51,91	2 200,00 €	114 202,00 €	91 361,60 €
		T3	65,97	2 050,00 €	135 238,50 €	108 190,80 €
20 Logements collectifs		T4	80,26	1 900,00 €	152 494,00 €	121 995,20 €
15 stationnements extérieurs						
4 Garages						
				Prix de vente minimum places extérieures: 2 000,00 €		
				Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €		



LOGEMENTS COLLECTIFS						
N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0036 - KERLEDE 2 Alcyons	Saint Nazaire	T1	33,49	2 250,00 €	75 352,50 €	60 282,00 €
20 Logements collectifs		T2	51,91	2 200,00 €	114 202,00 €	91 361,60 €
		T3	65,97	2 050,00 €	135 238,50 €	108 190,80 €
		T4	80,26	1 900,00 €	152 494,00 €	121 995,20 €
20 stationnements extérieurs		Prix de vente minimum places extérieures: 2 000,00 €				
4 Garages	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0036 - KERLEDE 2, 4, 6 Pluviers	Saint Nazaire	T3	65,64	2 050,00 €	134 562,00 €	107 649,60 €
24 Logements collectifs		T4	76,36	1 900,00 €	145 084,00 €	116 067,20 €
		T5	96,21	1 750,00 €	168 367,50 €	134 694,00 €
36 stationnements extérieurs		Prix de vente minimum places extérieures: 2 000,00 €				
7 Garages		Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €				
0041 - LA BOULETTERIE Quai Garance, Zephyr, Daubie 1 et 2	Saint Nazaire	T1/T1bis	34,80	1 550,00 €	53 940,00 €	43 152,00 €
147 Logements collectifs		T2	51,13	1 500,00 €	76 695,00 €	61 356,00 €
		T3	68,20	1 450,00 €	98 890,00 €	79 112,00 €
		T4	76,92	1 400,00 €	107 688,00 €	86 150,40 €
		T5	94,74	1 350,00 €	127 899,00 €	102 319,20 €
0044 - GRENAPIN 46,48 Grenapin	Saint Nazaire	T2	48,00	1 800,00 €	86 400,00 €	69 120,00 €
48 Logements collectifs		T3	66,62	1 600,00 €	106 592,00 €	85 273,60 €
		T4	88,12	1 550,00 €	136 586,00 €	109 268,80 €
		T5	106,11	1 395,00 €	148 023,45 €	118 418,76 €
		T6	116,17	1 271,00 €	147 652,07 €	118 121,66 €
7 Garages	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0045 - JARDINS DE L'ALHAMBRA 13, 15 Troenes	Saint Nazaire	T2	48,93	1 500,00 €	73 395,00 €	58 716,00 €
52 Logements collectifs		T3	65,33	1 450,00 €	94 728,50 €	75 782,80 €
		T4	87,69	1 400,00 €	122 766,00 €	98 212,80 €
		T5	106,11	1 350,00 €	143 248,50 €	114 598,80 €
		T6	116,17	1 300,00 €	151 021,00 €	120 816,80 €
3 Garages	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0047 - LEO GEMPTTEL	Saint Nazaire	T2	58,68	1 900,00 €	111 492,00 €	89 193,60 €
206 Logements collectifs		T3	69,48	1 900,00 €	132 012,00 €	105 609,60 €
		T3	77,90	1 850,00 €	144 115,00 €	115 292,00 €
		T4	88,70	1 830,00 €	162 321,00 €	129 856,80 €
		T5	108,63	1 700,00 €	184 671,00 €	147 736,80 €
18 Garages	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0058 - 2 RUE DE TRIGNAC	Saint Nazaire	T1bis	29,49	1 400,00 €	41 286,00 €	33 028,80 €
8 Logements collectifs		T2	65,20	1 350,00 €	88 020,00 €	70 416,00 €
		T3	61,93	1 300,00 €	80 509,00 €	64 407,20 €
		T4	72,03	1 250,00 €	90 037,50 €	72 030,00 €
1 Garage	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0062 - SAINT EXUPERY Collectif	Saint Nazaire	T2	59,00	1 550,00 €	91 450,00 €	73 160,00 €
20 Logements collectifs		T3	71,00	1 500,00 €	106 500,00 €	85 200,00 €
		T4	91,10	1 450,00 €	132 095,00 €	105 676,00 €
20 Garages	Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €					
0073 - MANSARD 43 Mansard, 11 et 13 Mitterrand	Saint Nazaire	T1	36,75	2 275,00 €	83 606,25 €	66 885,00 €
50 Logements collectifs		T2	52,65	2 250,00 €	118 462,50 €	94 770,00 €
		T3	71,95	2 100,00 €	151 095,00 €	120 876,00 €
		T4	86,91	1 950,00 €	169 474,50 €	135 579,60 €
44 Garages	Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €					
0074 - PROMETHEE 19 et 21 Rue Monge	Saint Nazaire	T1	32,77	2 275,00 €	74 551,75 €	59 641,40 €
28 Logements collectifs		T2	51,69	2 250,00 €	116 302,50 €	93 042,00 €
		T3	67,78	2 100,00 €	142 338,00 €	113 870,40 €
		T4	82,99	1 950,00 €	161 830,50 €	129 464,40 €
21 Garages	Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €					
0079 - MOULIN DE LA BUTTE 35, 37, 39 Bd Perrin	Saint Nazaire	T2	51,14	1 600,00 €	81 824,00 €	65 459,20 €
25 Logements collectifs		T3	64,27	1 550,00 €	99 618,50 €	79 694,80 €
		T4	86,27	1 500,00 €	129 405,00 €	103 524,00 €
9 Garages	Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €					
0091 - 51 RUE DE TRIGNAC	Saint Nazaire	T1bis	26,69	1 400,00 €	37 366,00 €	29 892,80 €
4 Logements collectifs		T2	42,44	1 350,00 €	57 294,00 €	45 835,20 €
		T3	59,49	1 300,00 €	77 337,00 €	61 869,60 €

LOGEMENTS COLLECTIFS						
N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0098 - 23 RENE COTY	Saint Nazaire	T2	45,39	1 800,00 €	81 702,00 €	65 361,60 €
6 Logements collectifs		T3	71,96	1 750,00 €	125 930,00 €	100 744,00 €
3 Garages		Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €				
0101 - 1 AUTEL DES DRUIDES	Saint Nazaire	T3	63,11	1 850,00 €	116 755,50 €	93 404,40 €
2 Logements collectifs		Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €				
2 garages						
0103 - 78 JAURES	Saint Nazaire	T2	43,71	2 100,00 €	91 791,00 €	73 432,80 €
3 Logements collectifs		T4 / T5	79,78	1 800,00 €	143 604,00 €	114 883,20 €
0109 - CL. PERRAULT						
Perrault 1 (Etier) et Perrault 2 (Talweg)	Saint Nazaire	T2	56,00	2 100,00 €	117 600,00 €	94 080,00 €
14 Logements collectifs		T3	65,00	2 000,00 €	130 000,00 €	104 000,00 €
0109 - CL. PERRAULT - OREE DU VAL		T1bis	36,20	2 200,00 €	79 640,00 €	63 712,00 €
2, 4 Oree du Val, 6 Fontaine	Saint Nazaire	T2	57,78	2 100,00 €	121 338,00 €	97 070,40 €
28 Logements collectifs		T3	67,47	2 000,00 €	134 940,00 €	107 952,00 €
46 places extérieures		Prix de vente minimum places extérieures: 2 000,00 €				
6 garages		Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €				
0118 - LA FONTAINE	Saint Nazaire	T2	55,82	2 100,00 €	117 222,00 €	93 777,60 €
16 et 22 Jacquart		T3	75,65	2 000,00 €	151 300,00 €	121 040,00 €
30 Logements collectifs		T4D	77,01	1 850,00 €	142 468,50 €	113 974,80 €
		T5D	107,21	1 750,00 €	187 617,50 €	150 094,00 €
0135 - JOHN SCOTT		T2	49,06	1 500,00 €	73 590,00 €	58 872,00 €
12 Logements collectifs	Saint Nazaire	T3D	68,16	1 450,00 €	98 832,00 €	79 065,60 €
		T4D	82,11	1 400,00 €	114 954,00 €	91 963,20 €
0139 - LE NAUTILUS		T3	59,17	1 900,00 €	112 423,00 €	89 938,40 €
6 Logements collectifs	Saint Nazaire	T4	67,71	1 800,00 €	121 878,00 €	97 502,40 €
7 garages		Prix de vente minimum par garage : 10 000,00 €				
0141 - 48 SALENGRO		T1 bis	37,42	1 800,00 €	67 356,00 €	53 884,80 €
4 Logements collectifs	Saint Nazaire	T3	56,90	1 700,00 €	96 730,00 €	77 384,00 €
2 garages		Prix de vente minimum par garage : 15 000,00 €				

Il est proposé aux administrateurs de :

- Valider le principe d'une remise au locataire-occupant
- Valider les estimations proposées au regard du prix de vente moyen au m² au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, desdits logements, stationnements extérieurs (s'ils sont vendus séparément des logements), et garages (s'ils sont vendus séparément des logements).
- Valider le principe de la réévaluation par le Pôle Vente et Commerces, du prix du logement proposé selon ses caractéristiques, à chaque vente.
- Valider le principe de la réévaluation par le Pôle Vente et Commerces, du prix du garage et/ou du stationnement extérieur, proposé selon ses caractéristiques, à chaque vente.

#### **SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

**Vote :**

**Contre :** 4 (Messieurs Patrick LAMOOT, Gérard MALCAVAT et Pierre LE COCQ, Madame Annie ROBERT)

**Abstention :** 0

**La délibération est adoptée à la majorité**

**Ont signé :** Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON

